

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עידן דמרי - כלכלן ושמאי מקרקעין

ט"ז שבט תשפ"ו (3 פברואר 2025)

מינוי מס': 1163-2025

לכבוד

המבקש

מר דורון בן דקון

באמצעות השמאי אבירם חן

בדוא"ל: [ac@aviranchen.com](mailto:ac@aviranchen.com)

המשיבה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

באמצעות השמאי יורם ברק

בדוא"ל: [barak-valuer@bezeqint.net](mailto:barak-valuer@bezeqint.net)

## שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 8988 חלקה 26, רחוב העליה 32, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "התוספת השלישית" ו-"חוק התכנון"), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

יצוין, כי האסמכתאות המשפטיות שבשומה זו פורסמו במאגר נבו, אלא אם צוין אחרת.

### 1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

### 2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורן של הקלות כמפורט בהמשך.

### 3. מועדים קובעים לשומה<sup>1</sup>

מועד קובע	גורם השבחה
07.06.2023	הקלות

### 4. פרטי הנכס

נושא	פרטים
מהות הנכס	מבנה ותיק בגובה של 3 קומות.
גוש	8988
חלקה	26
שטח החלקה הרשום	198 מ"ר.
זכויות קנייניות	בעלות.
כתובת	רח' העליה 32, תל אביב.

<sup>1</sup> לפי סעיף 7(4) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

---

חלקה 26 שפרטיה לעיל תקרא להלן: "החלקה" או "מגרש הנכס" והבניין הבנוי עליה "בניין הנכס". מגרש הנכס ובניין הנכס יקראו להלן, מטעמי נוחות- "הנכס".

## 5. דיון וסיור בנכס

5.1. ביום 21.8.2025 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ביום 2.2.2026 ע"י הח"מ, ללא נוכחות הצדדים.

## 6. תיאור הסביבה והנכס

### 6.1. תיאור הסביבה ואיתור הנכס

מגרש הנכס ממוקם בצמוד וממערב לרחוב העליה אשר בגבולה המזרחי של שכונת פלורנטין שבעיר תל אביב, והוא המגרש השני שמצפון למפגשו של רחוב העליה עם רחוב וולפסון.

הבנייה בשכונה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בגובה של 2-3 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית, לצד בנייני מגורים חדשים, גבוהים יותר, שנבנו במסגרת הליכי התחדשות עירונית.

הפיתוח העירוני בסביבה מלא.

### 6.2. תיאור הנכס

החלקה, ששטחה הרשום כ- 198 מ"ר, צורתה דמוית מלבן, וגבולותיה הינם:

גבול צפוני, שאורכו כ- 13 מ', ומעברו חלקה 25 עליה בנוי, בקיר משותף עם בניין הנכס, בניין מגורים ותיק בגובה של שתי קומות מעל לקומת מסחר;

גבול מזרחי, שאורכו כ- 15 מ', והוא מהווה את חזית לרחוב העליה;

גבול דרומי, שאורכו כ- 13 מ', ולאחריו חלקה 29 עליה בנוי, בקיר משותף עם בניין הנכס, בניין מגורים ותיק בגובה של שתי קומות מעל לקומת מסחר;

גבול מערבי, שאורכו כ- 15 מ', ולאחריו חלקה 27 עליה בנוי בניין מגורים חדש בגובה של 5 קומות מגורים מעל לקומת כניסה שבחלקה משמשת למסחר וחלקה למגורים.

על מגרש הנכס בנוי מבנה מגורים ותיק בן 2 קומות וחדר על הגג מעל לקומת קרקע מסחרית. בקומת הקרקע ממוקמות 3 חנויות (שתיים מהן אוחדו לחנות אחת) ובכל אחת משתי קומות המגורים 2 יח"ד, שהגישה אליהן באמצעות חדר המדרגות. לכל אחת מהדירות גזוזטרא קטנה.

אחזקת הבניין ברמה ירודה, וכך גם מצבו הפיסי.

עמוד 2 מתוך 19

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

## 7. מצב תכנוני<sup>2</sup>

הצדדים מסכימים, שהחיוב בהיטל השבחה צריך שייקבע בשל ההקלות בלבד, ושאינן לחייב המבקש בהיטל השבחה עקב אישורן של התכניות החלות על מגרש הנכס, ואני מקבל הסכמתם. לפיכך, לצורך הבנת משמעות ההקלות שאושרו, יוצגו להלן בתמצית עיקר ההוראות התכנוניות החלות על מגרש הנכס, עובר לאישורן של ההקלות.  
להלן התכניות המקומיות החלות על מגרש הנכס:

שם/מספר תכנית	ע.ר.י.פ.	תאריך י.פ.	עיקרי התכנית
44	1142	20.11.41	תכנית מתאר מקומית הקובעת ייעודים, שימושים והוראות בניה.
287	216	28.02.52	קובעת הוראות באשר לגודל מגרש מינימלי.
פרוטוקול 219		07.11.62	בהחלטת ועדה מקומית נקבעו הוראות בעניינה של קומת ביניים.
1680	2770	10.12.81	קובעת הוראות לבנייה בגג.
מ'	3137	24.06.82	קובעת בעניינם של בנייני מגורים, הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן.
"ע"	3275	28.11.85	קובעת הוראות לשטחי מרתף.
"ג"	4208	21.04.94	קובעות הוראות לבניה בגג.
2710	4540	03.07.97	קובעת הוראות להוספת מעלית לבניין קיים.
"ע1"	5167	18.03.03	משנה הוראותיה של תכנית "ע".
"ג1"	5705	20.08.07	משנה את הוראותיה של תכנית "ג"

להלן ריכוז עיקר ההוראות שנקבעו בתכניות שלעיל, ושהן רלוונטיות לחוות דעת זו:

- תכנית 44 קבעה את יעודו של מגרש הנכס כ" אזור מסחרי II ", שבו ניתן להקים בניין בגובה של 3 קומות, לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים.
- שום בניין לא יוקם על מגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני כניסתה לתוקף של תכנית 44. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת בניין על מגרש קטן מהשטח המינימלי.
- רשימת השימושים המותרים ביעוד של " אזור מסחרי II " רחבה וכוללת, בין היתר, מגורים, משרדים ומסחר.

<sup>2</sup> . יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

- שטחי הבניה העיקריים המותרים במגרש הינם בשיעור של 162.5% משטח המגרש<sup>3</sup> + שטחי שירות עיליים<sup>4</sup> (20 מ"ר לקומה עבור מדרגות ומבואות + שטחי ממ"ד + 9 מ"ר לחדר אשפה) + קומת מרתף לפי הוראותיה של תכנית "ע1" + חדרי גג לפי הוראותיה של תכנית "ג1".

- קווי בניין<sup>5</sup>: לחזית- 0; לצד- 0 (בניה בקירות משותפים); לאחור- 5.0 מ'.

- חדרי גג- לפי הוראותיה של תכנית "ג1", בגגות שטוחים של בנייני מגורים, ששטחם לפחות 80% משטח הקומה שמתחת, יותרו חדרי יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, בתנאים המפרטים בתכנית, ובכללם התנאי לפיו בבניה בשלבים, השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, או 65% משטח הגג, לפי הקטן ביניהם, ושטחים אלו יתווספו לשטחי הבניה המותרים לפי התכניות החלות על הבניין. בבניה בו זמנית של כל השטחים המותרים לבניה על הגג, תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג, ובלבד שתכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג, למעט בבניינים חדשים בהם יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג, ובלבד ששטחה של דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה.

בנוסף חלות על מגרש הנכס הוראותיה של תמ"א 38- תכנית מתאר ארצית לחיזוק בניינים קיימים בפני רעידות אדמה, שאושרה לראשונה בשנת 2005, ומאז אושרו בעניינה מספר תיקונים<sup>6</sup>, והיא קובעת בעניינם של בניינים קיימים אשר נבנו לפי היתר בניה שניתן לפני 1.1.1980, תמריצים לחיזוק מפני רעידות אדמה (להלן: "התמ"א").

ככלל, התמ"א קובעת שני מסלולים לחיזוק הבניין: האחד- בדרך של עיבוי הבניין הקיים, והשני- בדרך של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש תחתיו.

לאור העובדה שמימוש הזכויות במגרש הנכס הינו בדרך של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש תחתיו, יפורטו להלן עיקר הוראות התמ"א למסלול זה ושהן רלוונטיות לשומה זו, כנוסחן לפי תיקון 3א' לתמ"א:

- הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980, (ונקבע על-ידי מהנדס שיש צורך בחיזוקו), והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה בהתאם לאמור בסעיפים 12, 14 או לפי הקבוע בסעיף 14א(א), לפי העניין.

- חלה במקום תכנית מפורטת ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכנית כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12, 14 או לפי הקבוע בסעיף 14א(א) לפי

<sup>3</sup> . 40% לקומת קרקע מסחרית + 45% x 2 קומות למגורים + 32.5% לקומת ביניים.

<sup>4</sup> . לפי החלטה מספר 156ב-6 של הועדה המקומית מיום 6.12.1995.

<sup>5</sup> . לפי נתוני הרקע שבהחלטת ועדת המשנה של הועדה המקומית בעניינו של היתר הבניה שהתבקש במגרש הנכס.

<sup>6</sup> . דבר אישורה של התמ"א פורסם לראשונה בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005. תיקון 1א' פורסם בי.פ. 5704 מיום 16.8.2007; תיקון מס' 2 פורסם בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010; תיקון מס' 3 פורסם בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012; תיקון מס' 3א' פורסם בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

עמוד 4 מתוך 19

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: [yigal@yyosef.co.il](mailto:yigal@yyosef.co.il)

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

---

העניין, והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ובלבד שהתקיימו התנאים המפורטים בהוראות התכנית.

- לפי סעיף 14א(א), שטחי הבניה המותרים הינם:

- תוספת בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תוספת בניה של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין, כאשר במקרה בו המבנה הקיים הינו בגובה של 3 קומות- תוספת של 3 קומות טיפוסיות.
- לעניין זה "קומה טיפוסית מורחבת" הינה- שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק (לרבות שטחי שירות ומרפסות מקורות), לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין.
- תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח"ד שתיבנה.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד: לצורך חניה נדרשת, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה, והכול בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.
- לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור לעיל, רשאית ועדה מקומית להתיר הקמתן של קומות נוספות מעבר לקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש, כאשר במקרה בו הבניין הטעון חיזוק הינו בגובה של 3 קומות- 3 קומות נוספות.
- תותר חריגה מקווי הבניין שלפי תכנית מאושרת, ובלבד שלא יקטנו מ- 2.0 מ' לחזית ולצד ו- 3.0 מ' לאחור.
- תוספת השטחים כפופה לתנאים שנקבעו בתכנית, ובהם התנאי של הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים לפי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, והיא תהא רשאית להתנות מתן ההיתר בהשתתפות הנהנים מההיתר בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיוקנו לשם כך במרחק סביר.
- אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה, אם מצאה משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר, או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת.

עמוד 5 מתוך 19

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

---

- לא יותרו תוספות בניה לפי האמור בסעיפים 11, 12, 13, 14, 14א' ו-16, אלא אם פורסמה הודעה על-כך, וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר הערותיו בפני הועדה המקומית, בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

## 8. רישוי

להלן מסמכי רישוי רלוונטיים שאותרו באתר הועדה המקומית:

8.1. ביום 2.5.1933 ניתן רישיון מס' 43 להקמת בניין בן 3 קומות.

ביום זה ניתן גם רישיון מס' 703 לפיו שטח המגרש הינו 196 מ"ר, והבניה שאושרה היא של קומת קרקע בשטח של 135.75 מ"ר, ומעליה שתי קומות בשטח של 107.93 מ"ר כל אחת, וכ- 28 מ"ר מרפסות.

8.2. ביום 13.3.1934 ניתן רישיון מספר 1549 להוספת חדר כביסה על הגג. לפי תכנית הבקשה להיתר, שטח חדר הכביסה הוא הינו כ- 19 מ"ר, ובנוסף חדר מדרגות.

8.3. בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 7.6.2023 הוחלט לאשר בקשה להריסת מבנה לשימור מרקמי בן 3 קומות (עם יציע), למעט הקיר בחזית הרחוב, ובנייתו מחדש תוך ניצול זכויות מכוח תמ"א 38.

מוצע בניין חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף. סה"כ 10 יח"ד ו- 2 יחידות מסחר בקומת הקרקע.

הבקשה כללה הפרסומים הבאים מכוח התמ"א:

- תוספת 2.65 קומות מכוח תמ"א 38 כך שסך כל הקומות 6.65, כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.

- תוספת של עד 13 מ"ר עבור כל דירה קיימת כדין.

- הקטנת קו הבניין האחורי המותר בשיעור של 10% עד לקו בניין מוקטן של 4.5 מ'.  
במסגרת ההחלטה אושרו ההקלות שלהלן:

- הקלה להבלטת גזוזטראות בשיעור עד 40% מעבר לקו הבניין האחורי עבור שיפור רווחת הדיירים.

- הקלה לניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון מיטבי של הקומות.

- הקלה לתוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל- 162.5% המותרים, לצורך שיפור תכנון.

- הקלה לביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה, לצורך שיפור תכנון.

עמוד 6 מתוך 19

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

בנוסף הוחלט לאשר פתרון חלופי להסדרת 13 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן באמצעות השתתפות בקרן חניה.

להלן שטחי הבניה העיליים שאושרו לפי טופס 1:

קומה	מגורים בהיתר במ"ר	מגורים מבוקש במ"ר	מסחרי מבוקש במ"ר	סה"כ עיקרי	ממ"ד (כולל קירות)	מבואות ומדרגות מעלית וטכני	סה"כ שירות
קרקע			81.63	81.63		44.77	44.78
1	3.73	83.07		86.80	23.54	16.59	40.14
2	3.73	83.07		86.80	23.54	16.59	40.14
3		86.80		86.80	23.54	16.59	40.14
4		86.80		86.80	23.54	16.59	40.14
5		58.60		58.60	23.54	18.80	42.35
6		52.00		52.00		12.54	12.54
סה"כ	7.47	450.35	81.63	539.46	117.73	196.97	314.72

בנוסף אושרו כ- 125 מ"ר בקומת מרתף 1- עבור מבואות, אחסנה, ושימושים נלווים, ושטחים עיליים לא מקורים בהיקף של כ- 161 מ"ר.

## 9. מצב קנייני

9.1. להלן פרטים מהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 19.5.2025:

גוש : 8988

חלקה : 26

שטח החלקה : 198 מ"ר.

בעלויות : הרפז שירית (5/16); שטיין איריס (5/16); ד. אתגר ניהול, נכסים

ויזמות בע"מ (3/8).

9.2. לפי חוזה שכירות משנת 1969, השוכר משיח יוסף יחשב החל מיום 1.1.1970 כדייר לצרכי דמי מפתח ודמי השכירות, של חנות וחלק מהחצר (יצוין, כי תקופת ההסכם היא לשנה אחת).

9.3. ביום 14.6.1994 נחתם הסכם להחלפת דיירים מוגנים בדירה שבקומה ב' של הבניין.

9.4. ביום 3.1.2005 נחתם הסכם שכירות מוגנת, ולפיו שכרו השוכרים את הדירה הנמצאת בקומה ג' לתקופה של שנה, למגורים בלבד, תמורת דמי שכירות של 209 ₪ לחודש.

עמוד 7 מתוך 19

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

## 10. עקרונות ושיקולים בשומה

לפי הקבוע בתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

חלה השבחה במקרקעין, ישלם בעלם/החוכר לדורות היטל השבחה.

שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג (לעיל ולהלן: "המועד הקובע"), לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד בו מימש החייב זכות במקרקעין. במקרה בו מימש החייב חלק מן הזכויות במקרקעין, ישלם הוא היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

באומדן ההשבחה כאמור, יובאו בחשבון הגורמים והשיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של הנכס ברחוב העליה, שבשכונת פלורנטין בתל אביב.

10.2. מאפייניו של מגרש הנכס והבנוי עליו.

10.3. אפשרויות הבניה במגרש הנכס, עובר לאישורן של ההקלות שהשבחתן נבחנת, ולאחר אישורן.

10.4. פסיקות בתי משפט והחלטות של ועדות ערר בעניינה של תמ"א 38.

10.5. ערכי השווי בסביבת הנכס, בסמוך למועד הקובע.

שיקולים נוספים הרלוונטיים לצורך הכרעה במחלוקות הנקודתיות שבין שמאי הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

## 11. עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי ובמסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

### סכום השבחה בשומות הצדדים

מקור השבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
הקלות	7.6.2023	₪ 1,022,728	₪ 46,600 <sup>7</sup>

<sup>7</sup> . בתחשיב השומה נקבעה השבחה של 43,962 ₪.

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

## 11.1. עיקרי שומת המשיבה

תכניות ע', ע-1- הובא בחשבון כי הותר מרתף על פי תכנית 44, ולכן תכנית ע' אינה משביחה.

תכנית 1680, ג, ג-1- המימוש הנוכחי כולל קומת גג בניצול של 65%. במקרה שכזה, בהתאם לפס"ד יד המעביר, לא קיימת חבות בהיטל השבחה בניצול זכויות בניה במסגרת תמ"א 38.

### הקלות

- הקלה להבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר הינה בגין 75 מ"ר מרפסות עורפיות באופן שללא אישור ההקלה לא היו מוקנות כלל, ועל כן לא הובאו בחשבון שווי מצב קודם. בהתאם לכך, מקדם ההשבחה בגין שטח המרפסות העורפיות הינו 100%.

- הקלה לניוד זכויות מומשה במסגרת ניוד זכויות לקומות ביניים, ובהתאם לכך, תחושב במסגרת ההקלה לביטול קומת ביניים.

- הקלה לתוספת זכויות בניה לא מומשה, ולכן אין חבות בגין הקלה זו.

- הקלה לביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה- ההקלה אפשרה לנצל זכויות בניה מוקנות, שללא ההקלה, לא ניתן היה לנצלן. בהתאם לכך, מקדם ההשבחה בגין ההקלה הוא של 30%.

ההקלות לא הוסיפו יח"ד, ולכן לא קיים קשר סיבתי בין ההקלה לקרן חניה, ולכן לא הובאה בחשבון עלות קרן החניה.

### זכויות בניה לפי תמ"א 38

שטח מגרש	198 מ"ר		
שטח קומה טיפוסית ברוטו בהתאם להיתר בניה	135 מ"ר		
תוספת 13 מ"ר ליח"ד	26 מ"ר	2	13
<b>שטח ברוטו קומה טיפוסית</b>	<b>161 מ"ר</b>		
תוספת קומות בפטור מלא	2.5		
תוספת זכויות בניה ברוטו בגין קומות פטורות	403 מ"ר		
תוספת זכויות בניה בגין הרחבת דירות קיימות	52 מ"ר	4	13
<b>סה"כ זכויות בניה ברוטו מכוח תמ"א 38</b>	<b>455 מ"ר</b>		
יחס שטח עיקרי משטח ברוטו לא כולל ממ"ד	79%		
<b>זכויות בניה עיקרי מכוח תמ"א 38</b>	<b>360 מ"ר</b>		
<b>זכויות בניה לפי תכנית 44</b>	<b>322 מ"ר</b>	<b>162.5%</b>	
<b>סה"כ זכויות בניה פטורות</b>	<b>681 מ"ר</b>		
שטח עיקרי מבוקש	539		

מסקנה: אין ניצול עודף לזכויות בניה פטורות.

בהתאם לכך, לא חלה חבות על הקלות כמותיות, על תמ"א 38/3 א' ועל תכניות נושאיות.

עמוד 9 מתוך 19

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

## ערכי השווי

שמאי המשיבה קבע שווי של 28,000 ₪ למ"ר מבונה, בין היתר על-סמך העסקאות שלהלן, שהן של מכר דירות חדשות:

תאריך	מחיר למ"ר בנוי (₪)	מחיר מכירה (₪)	שטח	קומה	גו"ח	כתובת
06.05.24	59,529	3,036,000	51	2	9021/17	הקונגרס 13
19.01.23	61,212	3,183,000	52	2	9021/17	הקונגרס 13
04.09.23	58,600	2,930,000	50	1	9021/19	וולפסון 52
09.09.23	59,780					ממוצע

## תחשיב ההשבחה

### הקלה למרפסות מעבר לקו בניין

שטח מרפסות בעורף	75 מ"ר
מקדם שקלול למרפסת	40%
מקדם השבחה	100%
שווי 1 מ"ר זכויות בניה	28,000 ₪
השבחה	840,448 ₪

### הקלה להפיכת קומת ביניים לקומה רגילה

שטח ההקלה	22 מ"ר
מקדם השבחה ביחס לזכויות מוקנות	30%
שווי 1 מ"ר זכויות בניה	28,000 ₪
השבחה	182,280 ₪

## 11.2. עיקרי שומת המבקש

סל הזכויות מכוח תמ"א 38 ותב"ע:

תמריצי תמ"א 38		
135 מ"ר	A	שטח קומה טיפוסית לפי היתר בניה
26 מ"ר	B	תוספת שטח של 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת לחישוב קומה מורחבת (13 מ"ר x 2 יח"ד בקומה טיפוסית)
161 מ"ר	A+B=C	שטח קומה טיפוסית מורחבת
2.5		קומות טיפוסיות פטורות

עמוד 10 מתוך 19

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תמריצי תמ"א 38		
403 מ"ר	CX2.5 = D	שטח קומות טיפוסיות פטורות
78 מ"ר	E	תוספת שטח של 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת (13 מ"ר x 4 יח"ד)
481 מ"ר	D+E = Z	סה"כ שטח פטור מכוח תמ"א 38
סיכום		
זכויות לפי תב"ע		
320.76 מ"ר	162%	זכויות לפי תכנית 44
80 מ"ר	40 מ"ר	זכויות לפי ג'1
400.76 מ"ר	H	סה"כ שטח עיקרי לפי תב"ע
881.26 מ"ר	H+Z	סה"כ שטח מותר תב"ע + תמ"א
759.82 מ"ר		שטח ברוטו מבוקש בהיתר הבניה
121.44 מ"ר		יתרת שטחים לא מנוצלים

## הקלה להבלטת מרפסות בחזית אחורית

לפי הפסיקה בעמ"נ 18063-05-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א נ' ניסן פרמינגר בע"מ ואח' (11.12.2022), במסגרת השטחים מכוחה של התמ"א ניתן לבנות גם מרפסות, ואין מניעה מלבנות המרפסות עד לקווי הבניין המותרים לפי התמ"א, ובמקרה שכזה, שטח המרפסות פטור מתשלום היטל השבחה.

במסגרת עמ"נ 6400-05-24 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נ' סגל (8.10.2024) אימץ בית המשפט את הפסיקה בעניין פרמינגר, תוך שהוא מבהיר כי הוא מודע לעובדה כי קיים ערעור המתנהל במסגרת ברמ 1161-23 על פסק הדין בעניין פרמינגר, אולם לעמדתו, האמור בפסק דין פרמינגר הוא נכון, וכל עוד אין הכרעה אחרת של בית המשפט העליון, ראוי ונכון עשתה ועדת הערר כאשר הסתמכה על האמור בפסק דין זה.

לסיכום, בשים לב לעובדה כי קיימת יתרת זכויות בהיקף של 121 מ"ר (142 מ"ר לפי שומת הועדה), העולה על שטח מרפסות של 75 מ"ר, ובהתאמה לפס"ד פרמינגר ופסיקות נוספות הנשענות על פסק דין זה, שטחי המרפסות נכללים בסל הזכויות הפטורות, ואין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין הקלה זו.

## הקלה להפיכת קומת ביניים לקומה רגילה

מוסכם עם שומת הועדה כי השטח שנוידי מקומת הביניים לקומה רגילה מסתכם ב- 22 מ"ר, אולם מקדם ההשבחה שיש להביא בחשבון אינו בהתאמה להכרעות שמאים מכריעים שדנו בסוגיה, כלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם השבחה
פלד	6920/28	מונטיפיורי 9א'	10%
פז	7089/220	מונטיפיורי 7	10%

עמוד 11 מתוך 19

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם השבחה
נזרי	7442/18	לבונטין 5	10%
עאלם	7446/13	החשמל 20	10%
שרביט	6918/53	גרוזנברג 28-39	10%
ג'רבי	6918/51	נחלת בנימין 25	10%
גלן	8983/7	סמטת השוק 5, פלורנטין	15%

בהתאמה לאמור לעיל, הובא בחשבון מקדם השבחה בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים שהוצגו לעיל במקדם של 10%.

## דחיה בגין פינוי דיירים מוגנים

בנכס שבנדון קיימות 3 חנויות הממוקמות בקומת הקרקע, והמושכרות בשכירות מוגנת, אותן ניתן לפנות לפי סעיף 131 (10) לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972, עם קבלת היתר הבניה.

עפ"י מידע שנמסר בעל פה מיזם הפרויקט, בשים לב לסירוב הדיירים המוגנים לפנות את החנויות, יש בכוונת הבעלים להגיש תביעה לפינוי לצורך הקמת הפרויקט.

בשומה שערכה השמאית המכריעה וייס ברחוב יוחנן הסנדלר 2א' (גו"ח 7430/8), הובאה בחשבון דחיה של שנה, ביחס לפינוי דייר מוגן, וזאת על אף שהפינוי נדרש בשני מצבי התכנון, בהתחשב שעילת הפינוי מתגבשת בעת קבלת היתר הבניה.

בשים לב למקרה שבנדון הכולל 3 דיירים מוגנים, ולעיכוב הצפוי כתוצאה מדרישת הבעלים לפינוי דרך בית המשפט, פרק הזמן הראוי שיש להביא בחשבון הינו שלוש שנים.

## ערכי השווי

בשומת המבקש חלק שמאי המבקש על השווי המבונה שנקבע בשומת המשיבה וטען שיש להתאימו למיקום הנכס. עם זאת, בדיון שהתקיים עם הצדדים הבהיר שמאי המבקש, שלאחר בחינה חוזרת של הנתונים, הוא מקבל את השווי למ"ר מבונה שקבע שמאי המשיבה.

## תחשיב ההשבחה

מהות	שטח	מקדם השבחה	מ"ר א
ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה	22	0.1	2.2
דחיה בגין פינוי דיירים מוגנים	3=N	6=I	0.84
שווי מ"ר מבונה <sup>8</sup>			₪ 23,800
השבחה			₪ 43,962

<sup>8</sup>. לפי השווי המבונה שנקבע בשומת המבקש.

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

## 11.3. התייחסות שמאי המשיבה

### הקלה למרפסות

לפי החלטת ועדת ערר באקו סיטי, זכויות הבניה מכוח התמ"א מנוצלים ראשונים, ועל כן לא נותרה יתרת זכויות בניה מכוח תמ"א 38 למרפסות.

תמ"א 38 אינה כוללת הגדרת מרפסות, ועל כן המרפסות אינן פטורות מכוח התמ"א.

מרפסות אינן נרשמות כשטח עיקרי ולכן הטענה אינה רלוונטית.

הבקשה להיתר אינה כוללת פרסום כנדרש בהתאם להוראות תמ"א 38, כלומר הבקשה אינה תואמת לנטען.

הועדה המקומית תל אביב הגישה ערר לעליון על פס"ד פרמינגר, ובהתאם לכך, הוא אינו חלוט.

### מקדם השבחה בגין הקלה המאפשרת ניצול זכויות בניה שלא ניתן היה לנצלן

המדובר בזכויות מוקנות, שללא הליך של הקלה לא ניתן לנצלן כלל.

ישנם מקרים בהם זכויות בניה מוקנות, אינן מנוצלות, ועל אף אישור ההקלות קיים עודף זכויות בניה, ובפרט בנכס הנדון, בו מוקנים 1,140 מ"ר ומנוצלים 786 מ"ר.

לזכויות אלו אין שווי שכן גם לאחר אישור ההקלות לא ניתן לנצלן.

בגין שיפור תכנון של זכויות שניתן לנצל מקדם השבחה מקובל הינו של 10%-15%, דהיינו בהכרח מקדם השבחה בגין החייאת זכויות בניה, גבוה משמעותית.

דוגמא נוספת בנכס ביסוד המעלה 24, שם הוקנו מכוח התב"ע + תמ"א 1,306.9 מ"ר עיקרי, ובפועל נוצלו 1,151.75 מ"ר עיקרי, מתוכם 131.4 מ"ר משרדים במרתף, כלומר כ-155 מ"ר עיקריים לא נוצלו כשטח עיקרי ו-131.4 מ"ר מגורים הוסבו למשרדים במרתף (שווי משרדים במרתף פחות מרבע ממגורים עילי).

מסקנה: מוכח כי הפחתה בשיעור של 30% בלבד לזכויות שלא ניתן היה לנצלן, היא מינימלית.

להלן שומות מכריעות שקבעו מקדם השבחה גבוה יותר:

- בשומה שערך השמאי המכריע שוורצברד בגו"ח 6943/73 נקבע מקדם השבחה בשיעור של 30%.

- בשומה שערך השמאי המכריע שוורצברג בגו"ח 6947/45 נקבע מקדם השבחה בשיעור של 30%.

- בשומה שערך השמאי המכריע טיגרמן בגו"ח 6943/23 נקבע מקדם השבחה בשיעור של 40%.

עמוד 13 מתוך 19

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

---

- בשומה שערך השמאי המכריע הרצברג בגו"ח 7083/59+56, נקבע מקדם השבחה בשיעור של 30%.

## הפחתה לדיירים מוגנים

על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה היא עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

על פי חוק המקרקעין, מקרקעין הם קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה, וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה.

על כן, התחשבות בדיירים מוגנים ו/או במחזיקים במקרקעין, אינה משפיעה על שווי המקרקעין, אלא על שווי זכות הבעלות במקרקעין.

בהתאם לכך, התחשבות בדיירים מוגנים ו/או במחזיקים במקרקעין אינה רלוונטית לתחשיב שומת היטל השבחה, ולכן שגה שמאי המבקש עת הביא בחשבון היטל השבחה את קיומם של דיירים מוגנים ו/או מחזיקים במקרקעין.

עילת פינוי דיירים מוגנים בגין היתר הבניה קיימת בשני מצבי התכנון, באופן שלא אישור התכניות או ההקלות הביא למימוש הזכויות. כך שהבעלים יכול להלין רק על עצמו שלא פינה את הדיירים המוגנים קודם לכן, ובטח שלא על חשבון הקופה הציבורית.

יצוין כי עלות פינוי הדיירים המוגנים זהה וקיימת בשני מצבי התכנון.

## ערכי השווי

טענת שמאי המבקש לפיה נדרש להתאים השווי המבונה שנקבע בשומת המשיבה למיקומו של הנכס כאן אינה נכונה, מאחר ובקביעת השווי כאמור כבר הובאה בחשבון התאמת מיקום בשיעור של 15%, כלהלן:

$$28,000 \text{ ₪} = 10,000 - 1.15 / 1.17 / 0.85 \times 59,780 \text{ ₪}.$$

הנכס הנדון הינו בשכונת פלורנטין, ואילו עסקאות ההשוואה הינן בשכונת צ'לנוב, ובהתאם לכך, הפחתה בשיעור של 15% מביאה בחשבון את מיקום הנכס.

טענות נוספות מהדיון:

- הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור על ההחלטה בעניין פרמינגר ולכן, ככל שלא ייקבע בשומה כאן היטל השבחה לשטחי המרפסות, וערעור הוועדה יתקבל, לא תהא לוועדה המקומית האפשרות לגבות את היטל השבחה.

אין מחלוקת, שבעניינו של היתר הבניה שאושר בנכס כאן, ככל שמיישמים את שנקבע בעמ"נ פרמינגר, אזי שטחי המרפסות פטורים מתשלום היטל השבחה.

- לפי ההחלטה בערר כפתורי, בניה סימטרית לפי פרוטוקול 219 מחייבת הליך של הקלה.

עמוד 14 מתוך 19

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

ההקלה הינה לשטחים בהיקף של 25% משטח קומת מגורים, שאלמלא אישור ההקלה לא היה ניתן היה לממשם. ולכן, לכאורה, נכון היה לקבוע לשטחים אלו השבחה לפי מלוא שוויים. עם זאת, לאור פס"ד דייניש, ממנו ניתן להסיק שהשבחה של זכויות שאושרו קודם לשנת 1975 הינה "שיפור תכנוני", קבענו את שיעור ההשבחה בשיעור של 30%, למרות שבפועל, כאמור, אין המדובר בשיפור תכנוני אלא "החייאה" ויצירת יש מאין של זכויות בניה.

- העובדה ששוק המקרקעין מגלם האפשרות לקבלת הקלות אינה רלוונטית לעניין היטל השבחה, שכן הבאה בחשבון של נתון זה משמעה- אי גביית היטל השבחה בגין הקלות שכאלה.

## 11.4. תגובת שמאי המבקש

- הקלה לביטול קומת ביניים- יש לקחת בחשבון, שהשוק כבר מגלם את ההקלה שמאפשרת את הבנייה הסימטרית של הקומות, ולכן מקדם ההשבחה צריך שייקבע רק בשל החסכון בהליכים הפרוצדורליים הנדרשים לאישור ההקלה.

## 11.5. דיון והכרעה

### השבחה בגין שטחי מרפסות

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה להבלטת גזוזטראות בשיעור של עד 40% מעבר לקו הבניין האחורי שנקבע בתכנית 44, עבור שיפור רווחת הדיירים.

לעמדת שמאי המשיבה, הקלה זו היא שמאפשרת בנייה של 75 מ"ר מרפסות, ובשל כך קבע הוא את ההשבחה עקב אישורה של הקלה זו, לפי מלוא שווי של מרפסות אלה.

יצוין, כי אין מחלוקת בין שמאי הצדדים, כי ההפרש שבין השטחים הפטורים מתשלום היטל השבחה, לבין השטחים המבוקשים בהיתר הבניה (ללא שטחי המרפסות), גדול משטח המרפסות החורג מקווי הבניין שלפי התכניות המקומיות.

כמו כן, אין מחלוקת, שגם לאחר החריגה שאושרה מקו הבניין האחורי, המרפסות אינן חורגות מקו בניין אחורי של 3.0 מ', המותר לפי הוראותיה של תמ"א 38.

בנתונים אלה, כפי שנטען על-ידי שמאי המבקש, לפי פסיקתו של כב' הש' ה' קירש בעמ"נ 18063-05-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר (11.12.2021) (להלן: "עמ"נ פרמינגר"), ולפי פסיקתו של כב' הש' ג' הס בעמ"נ 6400-05-24 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' סגל (8.1.2024), נכון לראות את שטחי המרפסות כחלק מתמריצי התמ"א, ומאחר והם אינם חורגים מקווי הבניין שנקבעו בתמ"א, הרי שהם פטורים מתשלום היטל השבחה.

עמוד 15 מתוך 19

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

למעשה, שמאי המשיבה לא חולק על הקביעה, שכלל ומיישמים בעניינו של היתר הבניה כאן את הפסיקה בעמ"נ פרמינגר, הרי שהתוצאה היא שאין לחייב את שטחי המרפסות בהיטל השבחה.

לפיכך, כל זמן שזו פסיקתו של בית המשפט, הרי שבנתוני הבניה במגרש הנכס לפי המימוש המבוקש בהיתר הבניה, נכון לקבוע ששטחי המרפסות פטורים מתשלום היטל השבחה.

## הקלה לניוד זכויות להשלמת קומת ביניים

במסגרת הבקשה להיתר בניה אושרה הקלה לניוד זכויות בין קומות והקלה לביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה.

לעמדת שמאי המשיבה, ההקלה לניוד זכויות מומשה במסגרת ניוד זכויות לקומות ביניים, והיא שאפשרה את בניית קומת הביניים כקומה רגילה, ומאחר שללא ההקלה לא היה ניתן לממש כלל את השטחים שנוידו, הרי שנכון היה לקבוע ההשבחה עקב אישורה של הקלה זו לפי מלוא שוויים של השטחים שנוידו לקומת הביניים.

עם זאת, מאחר וההקלה היא מהוראותיה של תכנית מנדטורית, הרי שלאור הפסיקה בעמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ (27.10.2019) (להלן: "עמ"נ דייניש"), הרי שנקבעה ההשבחה בשיעור של 30% בלבד.

שמאי המבקש אינה חולק על הקביעה לפיה נכון לקבוע השבחה עקב אישורה של הקלה זו, אך לעמדתו, שיעור ההשבחה הראוי הינו 10% משווי הזכויות, וכי נכון להפחית משווי הזכויות בגין דחיה למימושן בשל הימצאותם של דיירים מוגנים בבניין הנכס.

במלוא הכבוד לעמדות שמאי הצדדים, הרי שלעניות הבנתי, לא נכון לקבוע השבחה עקב ההקלה לניוד שטחים והשלמתה של קומת הביניים, ואבהיר.

ראשית, ככל ששמאי המשיבה אוחו בפסיקה שבעמ"נ דייניש, הרי שלפי פסיקה זו, במקרה בו ההקלה הינה מהוראותיה של תכנית שהתוספת השלישית אינה חלה עליה ושלא קיימת בעניינה חובת תשלום היטל השבחה, הרי ששווי השוק ב"מצב קודם" הינו שווי השוק האובייקטיבי, ואין להפחית ממנו עליית ערך כתוצאה מהציפייה לקבלת הזכויות.

עוד יצוין, שלפי ההחלטה בערר 5328/08 כפתורי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה - תל אביב (6.5.2009) (להלן: "ערר כפתורי"), על-אף שהשלמת קומת הביניים לקומה שלמה מחייבת פרסום ואישור הקלה, הרי שאין צורך "לתור אחר הצדקה תכנונית לאישור הקלה זו שכן, ההצדקה התיכנונית גלומה כבר בפרוטוקול 219, אשר מנמק בין היתר את המניע והרקע התכנוני שעמד בבסיסו".

ומאחר שלאור הקביעה שבערר כפתורי אין סיבה להניח שלא תאושר ההקלה להשלמתה של קומת הביניים, הרי שסביר ששווי השוק של מגרשים שעליהם חלה תכנית 44 כבר עמוד 16 מתוך 19

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

מגלם את האפשרות להשלמתה של קומה זו, באופן שאישור ההקלה בפועל ספק אם ישנה את שווי הזכויות שבמגרש בהשוואה לשוויים עובר לאישורה של ההקלה, ומאחר שלפי הפסיקה בעמ"נ דייניש, שווי השוק שב"מצב קודם" בפועל, הוא הרלוונטי לצורך בחינת ההשבחה עקב אישורה של הקלה מהוראות תכנית שהתוספת השלישית אינה חלה עליה, הרי שספק רב אם אכן ניתן לקבוע שההקלה להשלמת קומת הביניים אכן משביחה את שווי הזכויות שבמגרש הנכס.

ועל-אף האמור לעיל, עיקר הטעם לעמדתי שלא לחייב בהיטל השבחה עקב אישורה של הקלה זו, נעוץ בעובדה לפיה, להבנתי, ניתן היה לממש הבניה שאושרה בהיתר הבניה גם ללא ההקלה מהוראותיה של תכנית 44, ואבהיר.

הוראות התמ"א במסלול של הריסה ובניה מחדש, קובעות סל של זכויות בניה אותו ניתן לממש במסגרת הקומות וקווי הבניין שנקבעו בהוראות התמ"א, ומבלי שהזכויות שבסל זה "צבועות" לפי מקורן ולקומות מסוימות, ולכן לא ניתן להבנתי לקבוע ששטחי הבניה בקומה שמעל קומת הקרקע הינם שטחים מכוחה של תכנית 44 בלבד, שחלקם נוידו משטחי בניה המותרים בקומות האחרות שמכוח תכנית 44.

אך גם אם תתקבל הטענה לפיה ללא ההקלה, השטחים המותרים בקומה שמעל לקומת הקרקע הינם השטחים שמקורם בקומת הביניים שלפי תכנית 44, הרי שאין שום מניעה מהשלמת השטחים שבקומה זו באמצעות השטחים המותרים מכוח התמ"א, כפי שיוצג להלן.

לפי התחשיב שבשומת המשיבה, סך זכויות הבניה האפשרי במגרש הנכס מכוח הוראותיה של התמ"א (עיקרי ושירות) הינו 455 מ"ר. כמו כן, אין מחלוקת שמכוח הוראותיה של תכנית 44 ניתן לאשר שטחים עיקריים בשיעור של 162.5% משטח המגרש, לפי החלוקה שלהלן: קומת קרקע- 40%; קומת ביניים- 32.5%; קומות א' ו- ב'- 45%.

עוד יצוין, כי לפי החלטת הוועדה המקומית מספר 156 ב'6- מיום 6.12.1995, שטחי הבניה שנקבעו בתכנית 44 הינם שטחים עיקריים, וניתן להוסיף להם שטחי שירות, כאשר שטחי השירות שניתן להוסיף מעל לכניסה הקובעת כוללים, בין היתר, את השטחים שלהלן:

בבניינים צמודי קרקע (בתים משותפים)- מחסן משותף בשטח של 18 מ"ר; מדרגות ומבואה בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה; מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות לפי הנדרש.

במבני מגורים (עם או בלי חזית מסחרית)- מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות כנדרש בתקנות; מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה; שטחי שירות אחרים לפי תכנית מתאר "מ".

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

לפי החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית בבקשה להיתר מושא שומה זו, שטחי השירות שניתן להוסיף לתכנית 44, הינם עבור מדרגות ומבואות, בהיקף של 20 מ"ר לקומה (סה"כ 80 מ"ר ל- 4 קומות) + 9 מ"ר לחדר אשפה.

ולאור הנתונים שלעיל, להלן שטחי הבניה העיליים האפשריים במגרש הנכס מכוח הוראותיה של תכנית 44 ותמ"א 38 (לא כולל בניה בגג לפי הוראות תכנית ג'1):

קומה	שטחי בניה מכוח תמ"א			שטחי בניה מכוח תכנית 44			
	סה"כ מכוח תמ"א	קומות חדשות	השלמת קומות	סה"כ	שטח שירות	שטח עיקרי	% בניה לשטח עיקרי
קרקע	126.40	18.20	18.20	108.20	29.0	79.20	40.0%
ביניים	126.95	42.60	42.60	84.35	20.0	64.35	32.5%
א'	126.95	17.85	17.85	109.10	20.0	89.10	45.0%
ב'	126.95	17.85	17.85	109.10	20.0	89.10	45.0%
ג'	126.95	126.95	126.95				
ד'	100.95	100.95	100.95				
<b>סה"כ</b>	<b>735.15</b>	<b>324.40</b>	<b>96.50</b>	<b>410.75</b>	<b>89.0</b>	<b>321.75</b>	<b>162.5%</b>

כך שמהטבלה שלעיל ברור, שגם אם מקבלים את הטענה לפיה הזכויות שמקורן בהוראותיה של תכנית 44 "צבועות" דווקא לקומות המותרות לפי תכנית 44, וכי נכון להביא בחשבון שבהליך של רישוי, תחילה מממשים את הזכויות מכוח תכנית 44, הרי שאין מניעה מלהשלים את הבניה בקומות הקיימות וכן את שתי הקומות החדשות באמצעות הזכויות מכוחה של התמ"א.

ודוק. יובהר למען הסר ספק, כי סך הזכויות בכל קומה שבטבלה לעיל, הינו לפי סך הזכויות בקומה לפי היתר הבניה.

עוד יובהר, כי סך הזכויות מכוח התמ"א שהובא בחשבון בטבלה שלעיל (324.40 מ"ר), קטן מזה האפשרי לפי תחשיב שמאי המשיבה (455 מ"ר) בכ- 131 מ"ר, כך שאין מניעה מלממש גם 75 מ"ר שטחי מרפסות מכוח זכויות התמ"א.

כמו כן, בטבלה שלעיל, כמו גם בהיתר הבניה, למספר הקומות המותר לפי תכנית 44 נוספו 2 קומות מכוח התמ"א, ותוספת זו אינה חורגת ממדיניות הוועדה המקומית באזור זה, והיא קטנה ממספר הקומות האפשרי לפי התמ"א, שהוא 3 קומות.

עמוד 18 מתוך 19

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

עוד יצוין, כי הבניה שאושרה בקומת הגג אינה חורגת מזו המותרת לפי תכנית הגגות ג'1, והיא משמשת לחדרי גג, ולכן הינה פטורה מתשלום היטל השבחה לפי ההוראה שבסעיף 19(ב)(10)ג) לתוספת השלישית.

ולאור המפורט לעיל, לעמדתי, נכון לקבוע, כי הקונה הסביר היה מביא בחשבון, עוד קודם לאישורה של ההקלה לניוד זכויות, שאין מניעה מלממש במגרש הנכס את הבניה לפי החלוקה שבטבלה שלעיל, ומטעם זה, כאמור, נכון לעמדתי לקבוע כי הקלה זו לא תרמה לשווים של שטחים אלו.

## 12. השומה

לאחר שבחנתי את כלל המידע, הגורמים והשיקולים המפורטים לעיל, את שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי:

- ההקלה שאושרה בקו הבניין האחורי, ושהיא שאפשרה לעמדת שמאי המשיבה את בנייתן של מרפסות עד לקו בניין אחורי של 3.0 מ', פטורה מתשלום היטל השבחה, מאחר ולפי הפסיקה שצוינה לעיל, שטחי המרפסות הינם שטחים מכוח תמ"א 38, שנבנו במסגרת קווי הבניין המותרים לפי תמ"א 38, ולכן הינם פטורים מתשלום היטל השבחה.

- ההקלה לניוד זכויות להשלמת קומת ביניים- ספק אם השביחה את הזכויות המותרות מכוחה של תכנית 44 (ככל שהשבחה מחושבת לפי העקרונות שבעמ"נ דייניש), ושכל מקרה, השלמת השטחים בקומת הביניים אפשרית באמצעות שטחי הבניה מכוחה של תמ"א 38 החוסים תחת הפטור מתשלום היטל השבחה.

ולאור האמור לעיל, אין לעמדתי לקבוע חבות בתשלום היטל השבחה בגין המימוש שבהיתר הבניה שאושר במגרש הנכס.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



עמוד 19 מתוך 19